

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 29 novembre 2018

N° de pourvoi: 17-27.526

ECLI:FR:CCASS:2018:C301035

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 12 novembre 2015), que M. et Mme Z... , propriétaires de deux lots dans une résidence services soumise au statut de la copropriété, soutenant que les charges qui leur étaient réclamées n'étaient imputables qu'aux copropriétaires ayant usage des services concernés, ont assigné le syndicat des copropriétaires en mainlevée de l'opposition, formée par le syndic, au paiement du prix de vente d'un de ces lots ;

Attendu que M. et Mme Z... font grief à l'arrêt de rejeter la demande, alors selon le moyen :

1°/ qu'à défaut d'extension de l'objet du syndicat des copropriétaires à la fourniture aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs, par une modification du règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires n'est pas habilité à fournir aux occupants de l'immeuble, des services spécifiques, ni de procéder au recouvrement de charges de cercle ayant pour objet ces services ; qu'en l'espèce, le règlement de copropriété qui n'a pas été modifié, stipule seulement (article 35), que le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ; que dès lors le

syndicat des copropriétaires n'était pas habilité à fournir aux occupants de l'immeuble, des services spécifiques, ni à procéder au recouvrement de charges de cercle ayant pour objet ces services ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 14 et 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans leur rédaction applicable à la cause ;

2°/ que les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété ; qu'en entérinant les demandes du syndicat des copropriétaires sans s'expliquer ainsi qu'elle y était invitée sur la nature des « charges de cercle » dont le paiement était demandé, et sans vérifier notamment si ces charges ne comprenaient pas des dépenses afférentes à des prestations individualisées ne constituant pas des charges de copropriété, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 41-3 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable à la cause ;

3°/ que dans une résidence service soumise au statut de la copropriété, les copropriétaires dont les lots sont restés inoccupés et qui par conséquent n'ont pas confié l'exploitation de leurs lots à la société qui gère les prestations de restauration et les prestations hôtelières, ne sont pas tenus de supporter les charges afférentes à ces services qui ne présentent aucune utilité objective pour leurs lots ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 41-3 et 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 dans leur rédaction applicable à la cause ;

4°/ qu'il résulte des stipulations du règlement de copropriété que les contrats de restauration et de prestation hôtelières régularisés ont pour objet la fourniture de prestations spécifiques bénéficiant aux « occupants » de la résidence ; qu'en énonçant que les charges de cercle seraient dues par les copropriétaires même non occupants, la cour d'appel a violé l'article 1134 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 devenu 1103 du code civil ;

5°/ qu'en se bornant à énoncer qu'il ne serait pas allégué que les montants visés dans les justificatifs produits ne sont pas conformes à la répartition prévue dans le règlement de copropriété ou qu'ils ont réglé des sommes qui ont été omises, sans répondre aux conclusions des époux Z... qui contestaient les sommes réclamées en faisant valoir qu'aucune explication n'est donnée par le syndicat de copropriété sur le détail des charges de cercle et la réalité des sommes refacturées et les services effectivement réalisés, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que les charges relatives aux conventions de restauration et aux conventions hôtelières étaient prévues au règlement de copropriété, que la reprise de leur recouvrement directement par le syndicat de copropriété ne nécessitait pas de modification du règlement et que l'utilité que les services ainsi fournis présentaient à l'égard de chaque lot s'appréciait de façon objective, indépendamment de l'utilisation effective par les copropriétaires de ces services ou de l'occupation des appartements, et relevé qu'il n'était pas allégué par M. et Mme Z... que les montants réclamés dans les justificatifs produits par le syndicat n'étaient pas conformes à la répartition prévue dans le règlement de copropriété, la cour d'appel, par une interprétation souveraine, exclusive de dénégation, que l'ambiguïté du terme "occupant" dans le règlement de copropriété rendait nécessaire, en a exactement déduit que M. et Mme Z...

restaient redevables des charges relatives aux services spécifiques assurés par le syndicat des copropriétaires ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme Z... et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [...] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf novembre deux mille dix-huit.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Z...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et Mme Z... de leurs demandes et de les avoir condamnés solidairement à verser au syndicat des copropriétaires de la Résidence [...] au titre de l'arriéré de charges de copropriété et de charges de cercles pour les deux lots (123 et 131) la somme arrêtée au 21 juin 2012 de 40.237,65 euros avec intérêts de droit à compter de la sommation de payer du 26 février 2010 sur la somme de 16.854,32 euros, du 20 octobre 2011 sur la somme de 19.876,98 euros, et des conclusions du 8 août 2011 pour le surplus et d'avoir dit que les intérêts seraient capitalisés conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande en paiement des charges de cercle, les époux Z... contestent en premier lieu la validité de principe de ces charges. Leur acte de vente du 29 décembre 1995, dans la désignation des lots acquis rappelle qu'ils se situent au sein d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété, que les acquéreurs ont déclaré bien connaître pour en avoir reçu copie dès avant le jour de la signature (pages 3 et 5). Or, comme l'a relevé justement le premier juge, le règlement de copropriété établi en 1992, dans ses dispositions relatives aux parties communes aux lots compris dans la résidence service, en page 15, contient un chapitre relatif aux droits sur ces parties communes, qui énoncent clairement que « ces charges comprennent les charges de services à la disposition des copropriétaires dont l'utilisation implique des prestations sans fourniture directe de produit. Notamment, elles

comprennent tout ce qui a trait aux locaux communs de la résidence services et les charges résultant de l'existence des contrats de prestations de services et/ou de conventions d'exploitation. » Il prévoit en outre une répartition en fonction de la capacité d'occupation des logements définis par des parts dont un nombre est affecté à chaque type de logement. De plus la cinquième partie du règlement de copropriété, relative aux conditions d'usage de l'immeuble rappelle la destination de résidence pour personnes âgées avec services et donne le détail des conventions de restauration et des conventions hôtelières conclues avec Sodexho. Cette destination était d'ailleurs également mentionnée en page 11 de l'acte de vente des époux Z... , dans un chapitre intitulé « contrats de restauration et prestations hôtelières », qui précise la nature des services comme dans leur mode de gestion via à cette époque l'association Résidence [...] dont les acquéreurs ont reconnu avoir reçu les statuts. Dès lors la validité des charges de cercle dont la nature et la répartition ont été prévues dans le règlement de copropriété n'est pas discutable. Le jugement doit être confirmé sur ce point. Il apparaît que les charges de cercle dont le paiement est demandé par le syndicat sont toutes postérieures au 1er octobre 2006, date à partir de laquelle en application de la décision d'assemblée générale du 22 juin 2007, le syndicat en a repris la gestion directe mettant fin à la délégation donnée à l'association Résidence [...]. En conséquence, la discussion instaurée par les appelants sur la validité de cette délégation est sans influence sur leur obligation à paiement. Dans la mesure où ces charges relatives aux conventions de restauration et aux conventions hôtelières étaient prévues au règlement de copropriété, la reprise de leur recouvrement directement par le syndicat de copropriété ne nécessitait pas de modification du règlement, ni de l'objet du syndicat, puisque la mission de conservation de l'immeuble et de gestion des parties communes, qui lui est donnée par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, n'exclut pas la mise en place de ces services destinés à assurer la jouissance de l'immeuble conformément à sa destination. L'argumentation des appelants sur ce point ne peut donc être accueillie. Par application de l'article 41-3 de la loi du 10 juillet 1965, les charges relatives aux services spécifiques créées sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Celui-ci dispose que les copropriétaires sont tenus d'y participer en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot. Cette utilité s'apprécie de façon objective, indépendamment de l'utilisation effective par les copropriétaires de ces services ou de l'occupation des appartements. Les appelants doivent donc en assurer le paiement même si leurs studios ont été partiellement inoccupés pendant la période en cause. M et Mme Z... ne peuvent d'ailleurs prétendre que ces charges sont liées à l'occupation des lots, alors que dans leur acte de vente du 29 décembre 1995 avait été négociée une garantie supportée par le vendeur pendant 36 mois en cas d'inoccupation des lots, qui comportait outre le remboursement du loyer prévisionnel, celui des charges de cercle dues en application du chapitre « droits sur les parties communes aux lots compris dans la résidence service » rappelé plus haut. Les justificatifs produits par le syndicat, dont il n'est pas allégué par les appelants que les montants qu'ils visent ne sont pas conformes à la répartition prévue dans le règlement de copropriété ou qu'ils ont réglé des sommes qui ont été omises, révèlent pour le lot 131, vendu le 27 novembre 2008, un arriéré de charges de 10.657,91 €. En ce qui concerne le lot 123, les décomptes versés par le syndicat (pièces 6 et 10) mis à jour au 21 juin 2012 par rapport à la demande devant le premier juge arrêtée en septembre 2011, font apparaître un solde à la charge des époux Z... de 29.579,74 €. En conséquence, M et Mme Z... seront solidairement condamnés à payer au syndicat de copropriété la somme arrêtée au 21 juin 2012 de 40.237,65 € au titre de l'arriéré de charges de copropriété et de charges de cercle pour les deux lots, avec intérêts de droit à compter de la sommation de payer du 26 février 2010 sur la somme de 16.854,32 €, du 20 octobre 2011 sur la somme de 19.876,98 € et des conclusions du 8 août 2012 pour le surplus. Les intérêts légaux seront capitalisés conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil. Le jugement sera réformé

en conséquence sur le montant des condamnations. Il en résulte que l'opposition formée par le syndicat sur le prix de vente du lot 131 est fondée, que la demande de mainlevée des époux Z... doit être rejetée. De même l'action en recouvrement du syndicat à laquelle il est fait droit ne présente pas de caractère abusif. Sur la demande de M et Mme Z... en répétition de l'indu : les appelants sollicitent le remboursement de toutes les charges de cercle pour la période de juillet 1997 à octobre 2006 pour un montant de 77.545,37 €. Comme l'a justement rappelé le premier juge, cette somme dont il n'est par ailleurs pas justifié, a été perçue pendant cette période par l'association Résidence [...] conformément à la délégation qui lui avait été donnée par l'assemblée générale des copropriétaires le 2 décembre 1994 et a été révoquée par l'assemblée du 22 juin 2007. M et Mme Z... ne produisent d'ailleurs aux débats aucune pièce démontrant qu'ils ont réglé ces charges au syndicat de copropriété. Dès lors, l'action en répétition de l'indu de M et Mme Z... ne peut être engagée que contre la personne morale destinataire des règlements qui a seule intérêt à défendre, soit l'association Résidence [...]. La demande présentée contre le syndicat de copropriété, personne morale distincte est en conséquence irrecevable. Le jugement sera confirmé sur ce point.

1°- ALORS QU'à défaut d'extension de l'objet du syndicat des copropriétaires à la fourniture aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs, par une modification du règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires n'est pas habilité à fournir aux occupants de l'immeuble, des services spécifiques, ni de procéder au recouvrement de charges de cercle ayant pour objet ces services ; qu'en l'espèce, le règlement de copropriété qui n'a pas été modifié, stipule seulement (article 35), que le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ; que dès lors le syndicat des copropriétaires n'était pas habilité à fournir aux occupants de l'immeuble, des services spécifiques, ni à procéder au recouvrement de charges de cercle ayant pour objet ces services ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles 14 et 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans leur rédaction applicable à la cause ;

2°- ALORS QUE les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété ; qu'en entérinant les demandes du syndicat des copropriétaires sans s'expliquer ainsi qu'elle y était invitée (conclusions p. 12) sur la nature des « charges de cercle » dont le paiement était demandé, et sans vérifier notamment si ces charges ne comprenaient pas des dépenses afférentes à des prestations individualisées ne constituant pas des charges de copropriété, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 41-3 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable à la cause ;

3°- ALORS QUE dans une résidence service soumise au statut de la copropriété, les copropriétaires dont les lots sont restés inoccupés et qui par conséquent n'ont pas confié l'exploitation de leurs lots à la société qui gère les prestations de restauration et les prestations hôtelières, ne sont pas tenus de supporter les charges afférentes à ces services qui ne présentent aucune utilité objective pour leurs lots ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles 41-3 et 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 dans leur rédaction applicable à la cause ;

4°- ALORS QU'il résulte des stipulations du règlement de copropriété (p. 65)

que les contrats de restauration et de prestation hôtelières régularisés ont pour objet la fourniture de prestations spécifiques bénéficiant aux « occupants » de la résidence ; qu'en énonçant que les charges de cercle seraient dues par les copropriétaires même non occupants, la Cour d'appel a violé l'article 1134 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 devenu 1103 du code civil ;

5° ALORS QU'en se bornant à énoncer qu'il ne serait pas allégué que les montants visés dans les justificatifs produits ne sont pas conformes à la répartition prévue dans le règlement de copropriété ou qu'ils ont réglé des sommes qui ont été omises, sans répondre aux conclusions des époux Z... qui contestaient les sommes réclamées en faisant valoir qu'aucune explication n'est donnée par le syndicat de copropriété sur le détail des charges de cercle et la réalité des sommes refacturées et les services effectivement réalisés, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 12 novembre 2015